

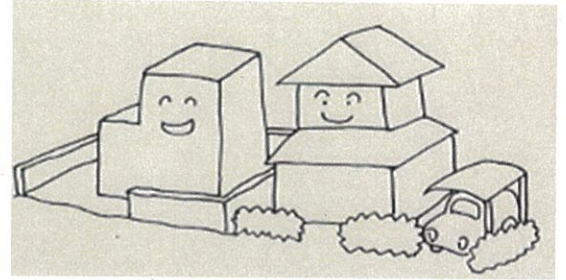
事前の調査

敷地の調査

現場で調査

建築しようとする土地の現場へ行きましょう。

現場で確認すること。



調査事項	調査する内容	詳細
道路	敷地は道路に接してしますか？	現地と公図で確認しましょう。
	現場での道路幅員をお調べください。	「道路幅員とは」参照
敷地の境界	境界杭が設置されているかお調べください。	「道路境界」参照
道路後退	幅員が4m未満の道路の場合	「道路後退」参照
排水先	汚水排水先がありますか？	下水道や浄化槽については、上下水道課へお尋ねください。
	雨水排水先がありますか？	「排水」のページへ
土地の形状	がけはありませんか？	2mを超える人工のがけがある場合は、がけ条例により後退が必要です。（岐阜県建築基準条例第6条）

法務局（または税務課）で調査

土地の登記簿

土地は、一筆ごとに登記簿があります。

登記簿で、地目や所有者などを確認することができます。

地目が農地の場合、農地法の許可はお済みですか。農業委員会で確認できます。

公図

土地には、公図という地図があります。

地図と公図により、敷地の場所を確認してください。

公図上でも、敷地は道路に接しているか確認しましょう。敷地の周辺の土地についても調査しましょう。

建築主から依頼を受けた調査員のみなさまへ！

建築主から建築計画の依頼を受けたときに最初に行うべき事柄は、**建築敷地の事前調査**です。

敷地の現地調査を行って、道路、敷地形状、敷地境界、排水処理、既存建築物、方位等を確認しましょう。



敷地境界線がわからない場合は、隣地所有者立合のもと測量等で境界線を決定し、道路境界は市役所に官民境界線の査定を依頼して、境界を確定しましょう。

個々の事柄について十分調査して、安全・安心して暮らせる住まいをつくりましょう。

道路幅員とは？

道路幅員ってどこからどこまでのこと？

建築基準法での道路幅員は、次のように測ります。

- ① 道路幅員は、原則として道路区間の最小の幅員をいいます。
- ② 道路に高低差がある場合は、通行上可能な範囲とし、法敷は含みません。
- ③ 道路と並行して水路がある場合、水路蓋があって道路部分と一体に管理されているものは、水路を道路幅員に含めます。



水路幅が1m未満の場合は、水路を道路幅員に含みます。

幅員の測り方

幅員	通行上支障のない幅	
①	① 両側側溝	①
②	② 片側側溝	②
③	③ 側溝なし（舗装、その他）	③
④	④ 高低差がある場合	④
⑤	⑤ 水路がある場合	⑤ 水路幅 $C \geq 1.0m \rightarrow W = B$ $C < 1.0m \rightarrow W = A$
⑥	⑥ 水路が暗渠の場合	⑥ 水路幅 $C \geq 1.0m$ かつ、暗渠 道路管理幅がAの場合 $\rightarrow A$ 上記以外 $\rightarrow B$

ご注意

水路、排水路を乗入れとして使用する場合は、申請が必要です。
 道路の法敷を乗入れのために埋める工事をする場合は、申請が必要です。

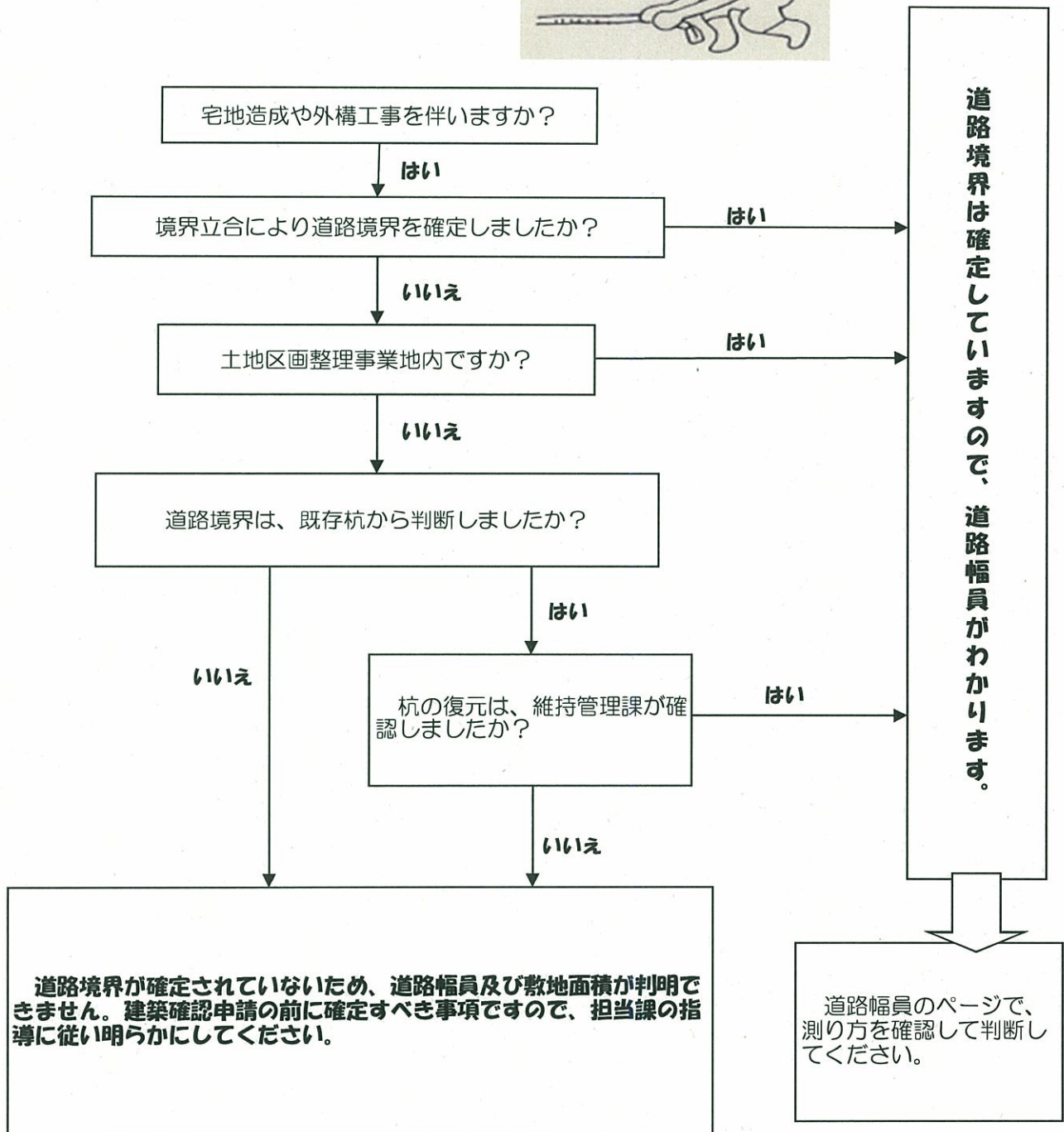
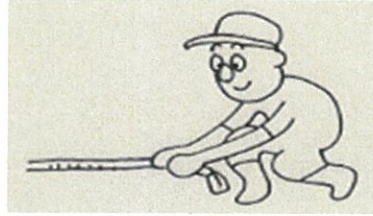
詳しくは、土木課へ
お尋ねください。

道路の幅員が4m未満の場合は、4m以上となるよう道路後退が必要となります。

道路境界

道路の幅員は、**道路と敷地との境界線**がわからなければ測ることができません。また境界線がわからなければ敷地面積も出せません。

測る方法

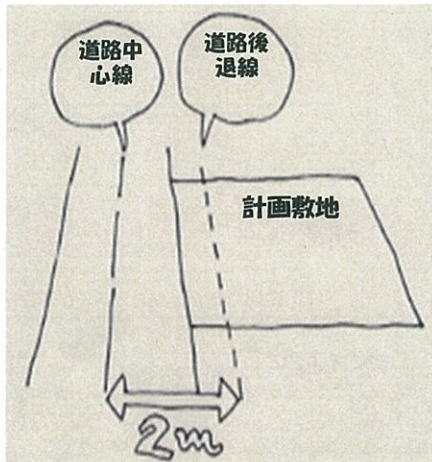


* 道路境界が不明の場合は、官民境界立合により確定することをお勧めします。担当課：土木課

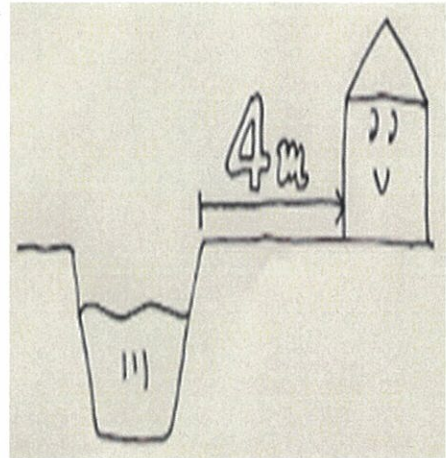
道路後退

幅員4m未満の道路の境界線の扱いは

道路中心線から左右に2mずつ後退した線をその道路の境界線とみなします。

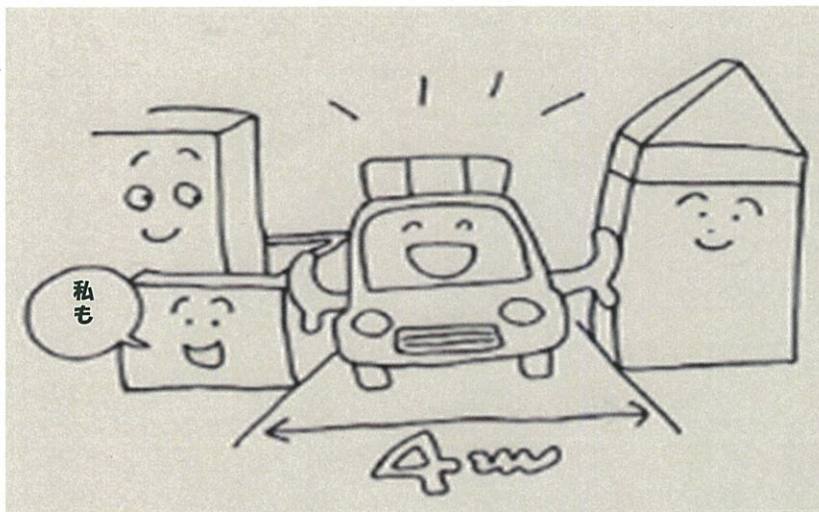


ただし、がけや川などで左右にとれない場合は、4mの幅がとれる線を道路境界線とみなします。



後退した線と実際の道との間にはさまれた部分は道路とみなされ、この中に建物や擁壁を造ることはできません。

みんなで後退して建築することによって、徐々に4mの道幅が確保されることとなります。4m幅の道路ができると、救急車両や消防車両がスムーズに通れる道となって、安心して生活することができます。



排水先

市道側溝の場合

市道側溝に、直接接続し排水を放流する場合は、届出は不要です。

ただし、放流先に接続するために、市道に側溝や排水管などを設け、継続して使用する場合は、**道路占用許可**が必要です。

農業用排水路等の場合

水路に放流の場合は、**水路占用許可**申請や**農業用施設改築許可**申請が必要です。

- ☆ 排水先の種類や、放流が可能かどうかわからない場合は、土木課へお尋ねください。
- ☆ その他、特殊な場合がありますので、関係法令の手続きにご注意ください。

詳しくは、土木課
へお尋ねください。

道路の調査

道路の取扱いにご注意！

建物を建築しようとする敷地は、建築基準法の道路に接する必要があります。

⇨ 接道義務

接道義務

建築物の敷地は、一般通行のほか、避難上・消防上などで支障がないよう、建築基準法では、建築物の敷地は道路に**2m以上**接するよう定められています。

延べ床面積が200㎡を超える共同住宅などの特定建築物の敷地は、道路に4m以上接することとされています。（岐阜県建築基準条例第8条）

☆ その敷地に接する道路は、建築基準法の道路ですか？

道路とは？

市道でも建築基準法の道路とならないことがあります。市道ではなくても建築基準法の道路となることがあります。次の事柄でご確認ください。

建築基準法の道路の種類

- 1 道路法による道路（市道など）で幅員4m以上のもの。（法第42条第1項第1号道路）
- 2 都市計画法・土地区画整理法などによってつくられた幅員4m以上の道路。（法第42条第1項第2号道路）
- 3 都市計画区域の指定時以前から存在した幅員4m以上の道。公道私道の区別は問いません。（法第42条第1項第3号道路）
- 4 道路法・都市計画法・土地区画整理法などで計画のある幅員4m以上の道路で、2か年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路。（法第42条第1項第4号道路）
- 5 施行令で定められた基準に従って築造し、知事から位置の指定を受けた道路。いわゆる位置指定道路。（法第42条第1項第5号道路）
- 6 **法第42条2項道路**

幅員は4m未満ですが、基準時以前から建築物が立ち並んでいる道で、道路法の道路や幅員が1.8m以上の道は、いわゆる42条2項道路として建築基準法の道路とみなされます。

☆ 美濃加茂市では都市計画区域として決定された日が基準時となります。・・・昭和29年4月1日

この道路は、4m幅員の道路とするため、**道路後退**が必要となります。

⇨ 「道路後退」参照

☆ 42条2項道路となる道路について

基準時以前から存在するかどうかは、建物の登記簿や航空写真や固定資産課税状況等による建築年の調査などから判断します。

立ち並びは、道路区間に、建物が建っている敷地が、2つ以上接しているかどうかで判断します。

道路区間とは、交差点から交差点間のことをいいます。

ご不明な点は、都市計画課
へお尋ねください。

7 法第43条第1項ただし書き道路

特定行政庁（岐阜県）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可する場合は、赤道などでも建築基準法道路となる場合がありますので、都市計画課へご相談ください。

- ☆ ご相談の際には、地図等でその場所がわかるようにしてください。
地図、公図、建築計画図、現場写真等をご持参ください。

美濃加茂市都市計画課

TEL 0574-25-2111 内線254

E-mail fosi@city.minokamo.lg.jp

岐阜県中濃建築事務所

TEL 0574-25-3111 内線333